



Concello de Vigo  
Xerencia Municipal de Urbanismo

EXPEDIENTE : 7266/411

ASUNTO: Formalización de convenio urbanístico para a construción dun aparcamento soterrado no interior de couzada delimitada entre as rúas Cristo e Sagunto no Barrio do Calvario.

**CONVENIO URBANÍSTICO PARA A CONSTRUCIÓN DUNHA PRAZA E APARCAMENTO SOTERRADO NO INTERIOR DA COUZADA DELIMITADA POLAS RÚAS CRISTO E SAGUNTO DO BARRIO DE O CALVARIO, DO MUNICIPIO DE VIGO, SUSCRITO ENTRE O CONCELLO DE VIGO E "LA BOUZA SUR S.L." E "PROMOCIONES ORALCO S.L."**

En Vigo a 30 de xullo de 2008.

**REUNIDOS**

Dunha parte, Don Jose Manuel Mariño Mendoza, Delegado da Área de Urbanismo e Vivenda do Concello de Vigo e

Doutra, Don Juan MANUEL PÉREZ PAMIES, maior de idade, con DNI nº 36019479-F, veciño de Vigo, con domicilio na rúa do Príncipe nº 22-7º,

**INTERVEÑEN**

Don JOSE MANUEL MARIÑO MENDOZA, na súa condición de Delegado da área de Urbanismo e Vivenda do Concello de Vigo (Resolución delegación firma convenio de 30.07.08) e Don JUAN MANUEL PÉREZ PAMIES na súa cualidade de representante das Sociedades "LA BOUZA SUR S.L." e "PROMOCIONES ORALCO S.L.", propietarias das fincas urbanas obxecto do presente convenio, facéndoo na súa condición de Administrador solidario de "LA BOUZA SUR. S.L." -segundo consta en escritura outorgada perante o notario de Vigo Don José Pedro Riol López, con data de 24 de xaneiro do dous mil, co número 186 do seu protocolo- e na condición de apoderado de "PROMOCIONES ORALCO S.L.", -en virtude de Escritura de apoderamento outorgada perante o daquela notario de Vigo, Don Alejo Calatayud Sempere, con data 15 de novembro de mil novecientos noventa e un, co número 2.357 do seu protocolo.

Os reunidos, na condición na que interveñen, recoñécense coa capacidade necesaria para formalizar o presente Convenio Urbanístico que se tramitará de conformidade co disposto no título VIII da Lei 9/2002, de 30 de decembro, de Ordenación Urbanística e Protección do medio rural de Galicia (en diante LOUG), a cuxo fin

**EXPOÑEN**

I. O Concello procedeu á elaboración do Plan Xeral de Ordenación Municipal de Vigo (PXOMV), dando a Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes a súa aprobación definitiva pola Orde de 16 de maio de 2008 (DOGA de 3.06.08, número 106).

*Convenio incorporado ó Plan Xeral de Ordenación Municipal aprobado pola Orde da CPTOPT de data 16.05.08  
("Calvario-Aparcamento")*

Página 1 de 6

II. O Concello de Vigo considera oportuno e conveniente garantir ata o máximo posible o desenvolvemento e execución do novo PXOMV á luz dos principios da LOUG e, mais en concreto co regulado no Título VIII (artigos 233 a 237), sobre os Convenios Urbanísticos.

III. Que D. Juan Manuel PÉREZ PAMIES (no sucesivo, a Propiedade), asinante do presente documento é o representante legal das sociedade propietarias dos seguintes terreos:

a) LA BOUZA SUR S.L. é titular do dominio pleno das seguintes fincas:

1.-URBANA.- Casa en estado ruinoso sinalada co número oito (8) da rúa Sagunto, en Vigo. Co terreo que lle é propio, constitúe unha finca de cento trinta seis metros cadrados de superficie total (136 m<sup>2</sup>), que linda: polo Leste, ou fronte, coa rúa Sagunto; polo Oeste ou fondo, con terreo propiedade de Promociones Oralco S.L.; polo Norte ou dereita entrando, tamén con propiedade de Promociones Oralco S.L., e polo Sur ou esquerda, coa casa número dez (10) da rúa Sagunto, co seu terreo unido.

INSCRIPCIÓN.- Figura inscrita no Rexistro da Propiedade número dos (2) de Vigo, no tomo 2.236 do arquivo, libro 1.153 de Vigo, folio 12, finca número 68.467.

TITULO.- Perténcelle por compra á sociedade mercantil *PROMOCIONES ORALCO, S.L.* en virtude de escritura autorizada polo notario de Vigo Don José Pedro Riol López o día 16 de outubro de 2.002, co número 3.057 do seu protocolo.

REFERENCIA CATASTRAL: 4655433NG2745N0001MX

2.-URBANA.- Terreo a solar no que se localiza un local, sen dividir, sinalado co número cinco (5) da rúa do Cristo, na parroquia de Lavadores, municipio de Vigo, de cento vinteún metros cadrados de superficie total (121m<sup>2</sup>). Linda: polo Oeste ou fronte, por onde ten seis metros e cinco centímetros liñais (6,05 m), coa rúa do Cristo; polo Leste ou costas, con terreo de Francisco Pérez García, e polo Norte ou esquerda, parede medianeira desta finca e da de Generosa Navas, que separa ambas propiedades, cuxa parede ten a altura de dous metros liñais aproximadamente.

INSCRIPCIÓN.- Figura inscrita no Rexistro da Propiedade número 2 de Vigo, no tomo 2.205, Libro 1.134 de Vigo, folio 193, finca 67.718.

TITULO.- Perténcelle por compra a Don Julio Pérez Carcía en virtude de escritura autorizada polo notario de Vigo Don José Pedro Riol López o día dous de agosto de dos mil dous, co número 2.467 do seu protocolo.

REFERENCIA CATASTRAL: 4655418NG2745N0001A, número fixo 10108948

3.-URBANA.-Terreo a solar no que se sitúa un local, sen dividir, sinalado co número cinco (5), hoxendía sete (7) da rúa do Cristo, parroquia de Lavadores, Municipio de Vigo, de cento vinteún metros cadrados de superficie (121 m<sup>2</sup>), que linda polo Oeste, ou fronte, por onde ten seis metros e cinco centímetros liñais (6,05 m), coa rúa do Cristo; polo Leste ou costas, terreo de Francisco Sobrino; polo Sur ou dereita, entrando, solar de Don Pedro Ronda Deza, e polo Norte ou esquerda, o resto da finca principal, de Julio Pérez García, hoxendía propiedade de *LA BOUZA SUR, S.L.*

TITULO.- Perténcelle por compra a Don José e Dona Mercedes Pérez Lorenzo en virtude de escritura autorizada polo notario de Vigo Don José Pedro Riol López o día tres de setembro de dous mil dous, co número 2.904 do seu protocolo.

INSCRICIÓN.- Figura inscrita no Rexistro da Propiedade de Vigo número dous, no Tomo 2.205 do Arquivo, Libro 1.134 de Vigo, folio 189, finca 67.716.

REFERENCIA CATASTRAL: 4655418NG2745N0001A, número fixo 10108948.

Esta referencia corresponde á presente finca e á finca descrita anteriormente, que antes eran mesma.

b) *PROMOCIONES ORALCO, S.L.* é dona en pleno dominio das seguintes fincas:

1.- Planta baixa, a fins comerciais ou industriais, e ademais destinado a acceso para vehículos e a pe, a favor dos propietarios dos locais e aparcamentos situados na parte posterior dos locais de edificacións construídas pola entidade Calvario S.L. e para as propias vivendas do inmovible de que forma parte. Mide uns cento vinte metros cadrados (120 m<sup>2</sup>) aproximadamente. Linda, polo Oeste, ou fronte, coa rúa do Cristo, e no interior, coa caixa de ascensor e oco destinado a portal de acceso aos pisos; polo Sur, ou dereita, co portal de acceso aos pisos, sobre o que ten luces, mediante ventanas fixas, e logo, Concepción Sobrino; polo Norte, ou esquerda, Antonio Pintos Fernández, e polo Sur, polas costas, con máis de Calvario, S.L. Forma parte do edificio sinalado co número dezanove (19) da rúa do Cristo, da cidade de Vigo.

Está destinado amais diso, como se expresou, a vial de paso á finca situada na linde Sur, cuxo obxectivo é o de se configurar como Praza Pública.

INSCRICIÓN: Figura inscrita no Rexistro da Propiedade número 3 de Vigo, no tomo 529, folio 161, finca número 32.289.

REFERENCIA CATASTRAL: 4655412NG2745N0001EX

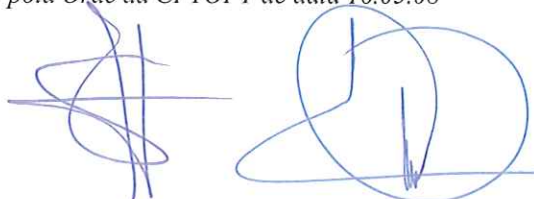
2.- URBANA.- Terreo situado no concello de Vigo, no nomeamento de Calvario, de tres mil trescentos oito metros, vintenove decímetros cadrados de superficie, lindando polo Norte, en parte, estrada de Villacastín a Vigo e, noutra, con parcela de Estanislao Núñez, hoxendía casa de Don Manuel Pereira Dopazo e outros; polo Sur, Sanatorio de Don Manuel Amoedo; polo Leste, terreos de Albino Varela, José Posada, Clotilde Gómez, Josefa López e outros, e rúa Sagunto, e polo Oeste, muro medianoiro e terreos de Don José Taboada, Waldo Basanta e outros.

INSCRICIÓN: Figura inscrita no Rexistro da Propiedade número 3 de Vigo, no tomo 204, folio 30, finca 10.387.

REFERENCIA CATASTRAL: 4655432NG2745N0001FX

TITULO.- Perténcelle por compra á entidade mercantil CALVARIO, S.L., en virtude de escritura autorizada perante o notario de Vigo Don Alejo Calatayud Sempere o día vintecinco de Abril de 1.995 co número 1.285.

IV. O Concello de Vigo entende que é cuestión prioritaria da nova ordenación atender á demanda de vello xa manifestada pola poboación do Calvario, de prazas de aparcamento soterrado que unha trama urbana antiga non é doado que poida proporcionar sen producir alteracións na mesma. Que co gallo de poder atender esa demanda o Concello xa asinara no seu día un convenio urbanístico coa Propiedade, que por razóns de cambios legislativos non se puido cumprir ata o de hoxe, polo que considera que é necesario garantir esa esixencia agora, con ocasión da revisión do planeamento; e, a tal fin incluír nas determinacións do novo PXOM o que a respecto dos terreos e construcións



descritas no expoñendo anterior se dirá, cumprindo asemade (no que aínda é de aplicación), co disposto nos pactos abeirados ao convenio que con data 23 de setembro de mil novecentos noventa e dous asinaron as partes (sendo daquela propietaria a sociedade Calvario S.L.), convenio do que se adxunta fotocopia, como anexo ao presente.

V. A Propiedade manifesta a súa aquiescencia ao manifestado polo concello e, en consecuencia con todo anteriormente exposto, as partes que interveñen manifestan o seu dereito a subscribir o presente Convenio Urbanístico, o cal se leva a efecto con suxeición as seguintes

## ESTIPULACIÓNS

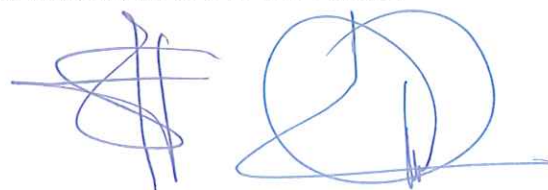
**PRIMEIRA.-** O Concello de Vigo comprométese a incluír como determinacións do PXOM que se vai tramitar:

1) A construción soterrada dun aparcadoiro na proxección da finca descrita no apartado 2, do parágrafo b) do Expoñendo III, na forma que resulta do plano nº 1, aparcadoiro que se terá que desenvolver en, como moito, cinco plantas de soto, acaendo en todo o demais á normativa legal aplicable, especialmente no concernente á seguridade e plan de evacuación, amén de ás disposicións que sobre destas infraestruturas se contén na Normativa do mentado PXOM, tendo que ter accesibilidade polas dúas rúas (Sagunto e Cristo) as que dará o dito aparcadoiro. O que supón unha edificabilidade lucrativa máxima de 16.545 m<sup>2</sup> baixo rasante á que se poderá engadir unha edificabilidade máxima de 40 m<sup>2</sup> sobre rasante para a resolución dos accesos ou outras instalacións necesarias para o aparcamento.

2) Reflectir na ordenación os pasos que se establecen para dar accesibilidade ao aparcadoiro dende as dúas rúas, todo elo de acordo a como se reflicte no plano de ordenación que se adxunta. Estes accesos realizaranse: a) Na Rúa Sagunto, polo paso xa existente no solar nº32 da couzada ou cuarteirón nº 46544 do Catastro, que se terá que ampliar para facer posible o acceso á futura praza pública prevista na coroaición do aparcamento soterrado; b) na Rúa do Cristo a traveso de paso a nivel de planta baixa da edificación que se ince no solar nº18 da antedita couzada catastral (correspondente ao nº7 da dita rúa), isto é, a cota da mentada rúa. Este acceso ao aparcamento terá que facer compatible, igual que o que da á rúa Sagunto, o acceso peonil á futura praza pública a construír no interior da couzada.

3) Garantir a concreción do dereito edificatorio recoñecido na Normativa do novo PXOM (expresado en m<sup>2</sup> construíbles resultado do produto dos metros liñais do fronte e o fondo edificables fixado en planos, á súa vez multiplicado polo número de plantas en función do ancho de rúa, que no presente caso é de catro plantas nas dúas rúas) a materializar nos edificios que se poidan inzar nos dous solares descritos, de xeito que a edificabilidade que lle correspondería aos espazos libres de acceso peonil ao parque que se prevén nos dous solares anteditos, así como o acceso á praza que tamén se prevé na planta baixa do solar nº 12 da couzada catastral 46554 (nº 19 da rúa do Cristo), igualmente do dominio da Propiedade, espazos libres que esta se compromete a ceder gratuitamente ao concello e a urbanizar conforme ao proxecto que se aprobe para ese fin, poderá concretarse na planta de baixo cuberta ou en calquera dos elementos tipolóxicos de remate da edificación permitidos nas Ordenanzas xerais da mentada Normativa (torreóns, áticos, etc.).

Ese dereito edificatorio, de acordo coa ordenación do novo plan é o seguinte:



Na parcela nº 12 (R/ Cristo, 19): 120 m<sup>2</sup> de planta x 4 plantas = 480 m<sup>2</sup>  
Na parcela nº 18 (R/Cristo, 5 e 7): 245 m<sup>2</sup> de planta x 4 plantas = 980 m<sup>2</sup>  
Na parcela nº 33 (R/ Sagunto, 8): 139 m<sup>2</sup> de planta x 4 plantas = 556 m<sup>2</sup>.  
O que fai un total de 1.656 m<sup>2</sup> edificables con usos lucrativos.

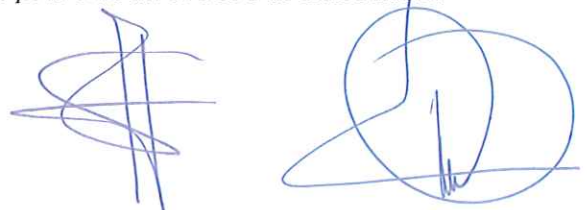
4) Aos efectos dos estándares de aparcamento/vivenda esixibles na Normativa Urbanística entenderase que os correspondentes ás edificacións dos que se fai referencia na presente Estipulación, poderanse concretar na propia superficie do aparcamento da praza.

5) Considerar, porque así resulta obxectivamente, a totalidade dos terreos aos que se fai mención na parte expositiva, como solo urbano, coa categoría de consolidado, por ser esa, obxectivamente, a condición dos mesmos.

**SEGUNDA.-** A Propiedade comprométese a:

- 1) Ceder gratuitamente ao concello de Vigo o dereito de servidume perpetuo en favor do Concello para uso público da superficie da totalidade da finca descrita no apartado 2, do parágrafo b) do Expoñendo III, completamente urbanizada, de acordo co que se especifique no proxecto de construción do aparcadoiro, asumindo tamén a obriga de conservación de dicha praza pública por tempo indefinido, todo éllo de conformidade cos criterios que para ese fin se expoñen de seguido:
  - a) Deixarase un espacio central aberto, combinando as superficies duras (empedrado, adoquinado, etc.) coas superficies brandas (xardíns, arriates, etc.).
  - b) Construirase unha pérgola perimetral ou elemento semellante cara os lados construídos da parcela, cunha altura >3,50 e inferior a 4, 50 metros, para sostén de plantas trepadoras que sirvan para dar sombra no verán e ao tempo couten a visión directa das partes traseiras dalgunhas edificacións, nomeadamente as que dan á rúa do Cristo.
  - c) Disporase o mobiliario urbano (iluminación, bancos, papeleiras, etc.), de acordo cos criterios que neste senso se dean por parte do Concello.
- 2) Ceder gratuitamente ao Concello os espacios necesarios para acceder á praza interior, dos que se fixo mención na Estipulación Primeira, que terán a consideración de espacios libres de uso público dispostos por baixo das edificacións existentes ou futuras para enlazar cada unha das dúas rúas coa praza interior; espacios que deberán ter o ancho máximo posible, de xeito que fiquen garantido tamén o ancho dos accesos ao aparcadoiro previsto, conforme se dispón na Normativa aplicable.
- 3) Presentar o proxecto de execución do aparcadoiro para solicitude de licenza, no prazo máximo de nove meses dende a data de aprobación definitiva do PXOM e construír o dito aparcadoiro nun prazo máximo de tres anos, dende o momento da data de concesión da citada licenza de construción.

**TERCEIRA.** O presente Convenio, de carácter xurídico-administrativo, unirase ao documento de aprobación inicial do PXOMV e para a súa formalización e perfeccionamento estarase ao disposto no



artigo 237 da LOUG, tendo en conta que carecerá de efectos en tanto en canto non sexa aprobado definitivamente polo pleno municipal e asinado posteriormente. Se unha vez aprobado definitivamente polo pleno, a Propiedade non firmara o Convenio, o Concello resérvase a facultade de modificar as determinacións de planeamento aquí convidadas, en cuxo caso será de aplicación o previsto no parágrafo primeiro da Estipulación Sexta.

**CUARTA.** A Propiedade asume a obriga expresa de inscribir as determinacións do presente Convenio no Rexistro da Propiedade no prazo máximo de dous meses desde o seu completo perfeccionamento, unha vez aprobado definitivamente polo pleno municipal.

**QUINTA.** A Propiedade resérvase a facultade de ceder ou transmitir as fincas obxecto do presente Convenio a favor das persoas (físicas ou xurídicas) que libremente aquela designe, mantendo o dito Convenio toda a súa forza e vixencia. A transmisión das fincas conlevará a dos dereitos, obrigas e cargas establecidas sobre ela en virtude deste convenio, e deberá ser comunicada ó Concello no prazo máximo de 15 días.

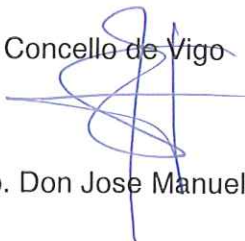
As anteditas facultades de cesión e transmisión se subordinan ao previo cumprimento da obriga establecida na Estipulación Cuarta

**SESTA.** En caso de incumprimento pola Propiedade das obrigas derivadas da firma do presente Convenio unha vez transcorridos os prazos previstos na Ficha do ámbito correspondente ou os que puideran estar previstos en Estipulacións anteriores, a Propiedade perderá calquera dereito indemnizatorio que puidera corresponderlle como consecuencia dunha eventual modificación nas determinacións do planeamento aplicable.

**SÉTIMA.** En caso de incumprimento polo Concello, unicamente se efectuará a devolución recíproca das prestacións satisfeitas por ambas partes convenientes (ou do importe do seu valor), na proporción que corresponda, renunciando a Propiedade á indemnización que puidera corresponderlle en concepto de lucro cesante.

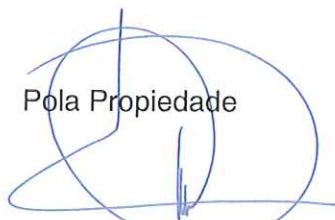
En proba de conformidade, ámbalas dúas partes asinan o presente Convenio no lugar e data consignados no encabezamento.

Polo Concello de Vigo



Asdo. Don Jose Manuel Maiño Mendoza

Pola Propiedade



Asdo. Don Juan Manuel Pérez Pamies